Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 671/2003

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 466: Albachten - Sportzentrum / Hohe Geist

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 6.1 Grundzüge der Planung
   - 6.2 Bauliche Nutzung
   - 6.3 Erschließung
   - 6.4 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen auf die Umwelt
   - 7.1 Altlasten
   - 7.2 Immissionsschutz
   - 7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
   - 7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Kosten
9. Flächenangaben
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Stadtteil Albachten auf den Bereich südlich der vorhandenen Sportanlage und östlich der vorhandenen Wohnbebauung Hohe Geist.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 10, Teil des Flurstücks 1138

Flur 17, Flurstücke 35, 36, Teil des Flurstücks 87

2. Planungsanlass

Der Stadtteil Albachten erfährt in den kommenden Jahren einen erheblichen Einwohnerzuwachs durch die Realisierung der Neubaugebiete „nördlicher Ortsrand“, „südlich Dülmener Straße“ und „Haus Wiek“ mit zusammen ca. 660 Wohneinheiten. Die Einwohnerzahl wird hierdurch von 4.900 auf ca. 6.500 ansteigen.

…

Neben anderen Infrastruktureinrichtungen wie der Erweiterung des Ortszentrums und einem zusätzlichen Kindergarten soll u.a. auch eine Dreifachsporthalle mit einer Tribünenanlage für 199 Personen für den Vereins- und Freizeitsport errichtet werden. Für Hallensportveranstaltungen steht zurzeit nur die Schulsporthalle (Einfachhalle) der Ludgerus-Grundschule zur Verfügung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der geänderte Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 (erneute Offenlegung Herbst 2002) berücksichtigt durch die entsprechenden Darstellungen die hier angestrebte Planung. Insoweit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes überein.

Durch die vom Rat abschließend beschlossene 131. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorbereitende Bauleitplanung für diesen Teilbereich zur Rechtskraft geführt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der bestehenden Sportanlage zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Albachten und dem Wirtschaftsweg am Ostrand der Sportanlage.

Auf der Westseite der Altanlage befindet sich eine größere asphaltierte Fläche, die als Stellplatzanlage dient. Zur Erstellung des Großspielfeldes (1985) wurden hier 82 Stellplätze nachgewiesen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt durch das Wohngebiet über die Straße Hohe Geist und Concordenstraße.

Nördlich der Stellplatzanlage befindet sich eine Speckbrettplatzanlage mit drei Spielplätzen.

Südlich, als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen, ist eine Baum- und Strauchreihe mit einem begleitenden Wirtschaftsweg, der auch als Fuß- und Radweg genutzt wird, vorhanden.

Das Sportplatzgelände des SV Concordia Albachten wurde mit Vertrag zum 01.04.1963 durch die Gemeinde Albachten von der Stiftung Rudolph von der Tinnen zur Nutzung als Sport- und Reitanlage gepachtet. Sie existiert seit 1965 an der Straße Hohe Geist. Die Anlage wurde seitdem schrittweise ausgebaut und verfügt heute über Fußball-, Streetball- und Beachvolleyball-Plätze. Ein Gerätegebäude und ein Umkleidegebäude mit Vereinsheim ergänzen die Einrichtungen.

Die Wohnbebauung an der Concordenstraße entstand in den Jahren 1967 bis 1973, die an der Straße Hohe Geist 1969 bis 1975.

Die Nutzungszeiten der Sportanlage sehen für den Rasen- und Tennenplatz Trainingszeiten von montags bis freitags von 15.00 bis 21.45 Uhr vor. Der Spielbetrieb ist samstags und sonntags von 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr. Die Zuschauerzahl wird mit ca. 50 Personen und anreisenden Gastmannschaften angegeben.

Sonderveranstaltungen wie z. B. Turniere finden ca. 5 Mal pro Saison statt, freitags, samstags und sonntags in der Zeit von 11.00 bis 22.00 Uhr. Lautsprecheranlagen werden bei diesen Veranstaltungen für Durchsagen und musikalische Unterhaltung genutzt.

Für die Freizeitsportflächen gibt es keine festen Trainings- und Spielzeiten. Die Nutzung erfolgt in der Regel witterungsbedingt von März bis Oktober in der Woche ab ca. 13.00 Uhr bis teilweise 22.30 Uhr. An den Wochenenden und in den Ferien erfolgt eine Nutzung

z. T. schon ab 8.00 Uhr. Darüber hinaus wird die Gesamtsportanlage ganzjährig auch von der Grundschule Albachten mit benutzt.

Einmal im Jahr werden die Bereiche nördlich und westlich der Umkleidegebäude als Festplatz für das Schützenfest genutzt.

5. Planungsziele

Der Sportverein Concordia Albachten übernimmt mit seinem breitgefächerten Angebot eine wichtige Integrationsfunktion im Stadtteil Albachten. Für die Hallensportarten steht zurzeit nur die kleine Schulsporthalle der Grundschule an der Straße Hohen Geist zur Verfügung.

Wegen der bereits heute bestehenden Engpässe und angesichts der erheblichen Einwohnerzuwächse soll das Sportangebot durch eine Dreifachsporthalle und Freizeitspielfelder wesentlich verbessert werden. Sie liegt nur 200 m von der Grundschule entfernt und soll deshalb auch für den Schulsport genutzt werden können.

Die Anlage wird durch einen multifunktional nutzbaren Festplatz, Freizeitsportflächen und einen Bolzplatz ergänzt.

Im Rahmen des Handlungsprogramms für die Entwicklung der Kinder- und Jugendarbeit in Albachten war zunächst die Errichtung einer Skater-Bahn mit aufgenommen worden. Nach Rücksprache mit dem Verein der offenen Kinder- und Jugendarbeit Albachten e. V. ist diese Bedarfsmeldung nicht mehr aktuell. Der Sportverein Concordia Albachten sieht diesbezüglich keine Kapazitäten und einen Bedarf unter den Jugendlichen ist lt. Umfrage nicht gegeben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

- die Festsetzung von Grünflächen (Sport- und Bolzplatz)
- der Dreifachsporthallenstandort in Nachbarschaft zur Wohnbebauung und Bereitstellung von Flächen für Freizeitsport
- Die Anordnung der Stellplätze östlich der Sporthalle.

6.2 Bauliche Nutzung

Die Sportanlage des SV Concordia Albachten existiert seit 1965 an der Straße Hohe Geist. Die Sportanlage wurde schrittweise ausgebaut und soll um eine Dreifachsporthalle erweitert werden. Eingebettet in eine Grünanlage werden die Sporthalle und die Spielfelder entlang dem vorhanden Wirtschaftsweg vorgesehen.

Die Sporthalle soll als Dreifachsporthalle errichtet werden und eine Zuschauertribüne für maximal 199 Besucher erhalten.

Für die Sporthalle ist eine Höhe von bis zu 11,00 m erforderlich. Dies wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Hinblick auf die Firsthöhe von ca. 12,50 m der benachbarten zweigeschossigen Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand von Albachten ist dies städtebaulich vertretbar.

Abgerückt von der Wohnbebauung um ca. 32 m werden die Sporthalle und die weiteren Sportanlagen nach Westen zum Wohngebiet und nach Süden zur freien Landschaft mit einer ca. 8 m breiten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt. Die festgesetzte Breite für die Pflanzreihen sichert eine ausreichende gleichmäßige Dichte des Grüns.

...

Für die Abmessungen der geplanten Sporthalle wird im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche von ca. 60 x 60 m ausgewiesen. Das Baufenster bietet Raum, um später geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen. Hierfür ist im nördlichen Bereich eine überbaubare Fläche mit einer baulichen Höhe von max. 6,0 m vorgesehen. In Anlehnung an den Bestand der Wohnbebauung sind Neigungsdächer bis 35° ohne Festlegung der Firstrichtung zulässig.

Der Nutzungszweck "Dreifachsporthalle" wird bewusst auf die sportliche Nutzung beschränkt. Der Spielbetrieb und der Besucherverkehr müssen aus Immissionsschutzgründen wegen der störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung bis 22.00 Uhr abgeschlossen sein. Eine Nutzung der Halle als Mehrzweckhalle scheidet somit aus.

Der Anregung zwischen der Wallhecke an der Nordseite des Plangebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche einen Abstand von 15 m vorzusehen wurde nicht gefolgt. Die geplante Sporthalle hat auf der Nordseite einen Abstand von ca. 20 m zur Wallhecke. Auf der Nordseite des Baufensters für die Dreifachsporthalle wurde zusätzlich eine Anbaumöglichkeit für z. B. Geräteräume vorgesehen. Da die Sporthalle mit ihrer kurzen Gebäudeseite zur Zufahrt und der Wallhecke orientiert ist, würde nur in einem eng begrenzten Bereich die Bebauung (Geräteraum) näher an die Hecke herangerückt. Für die Flexibilität der Grundrissdisposition und die abschirmende Wirkung der Gebäude gegen den Lärm von der Stellplatzanlage ist das vorgesehene Baufenster beizubehalten.

6.3 Erschließung

Die vorhandene Sportanlage wird durch das westlich und südlich angrenzende Wohngebiet erschlossen. Über die Wohnstraßen Hohe Geist, Steinkuhle und Concordenstraße erreicht man den asphaltierten Parkplatz mit den 74 geforderten und letztlich 82 hergestellten Einstellplätzen.

Weitere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer führen von der Concorden- zur Weseler Straße und von der Straße Hohe Geist in östlicher Richtung südlich der vorhandenen Sportanlage bis zur Sendener Stiege als Wirtschaftsweg.

Die geplante Sportanlage mit Dreifachsporthalle und Freizeitsporteinrichtungen wird über eine von der Straße Hohe Geist abgehende öffentliche Stichstraße erschlossen. Mit einem 1,50 m breiten Gehweg und einer 4,75 m breiten Fahrbahn ist der noch auszubauende Straßenansatz ausreichend bemessen, um die geplante Sportanlage zu erschließen. In Fortsetzung wird die östlich der geplanten Dreifachsporthalle erforderliche Stellplatzanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche erreicht.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in ca. 200 m Entfernung an der Osthofstraße und an der Weseler Straße vorhanden.

Den Anregungen die Zufahrt zur Sporthalle zu verschieben und zu verändern bzw. von der Weseler Straße vorzusehen wurde nicht gefolgt. Diese Anregungen sind aus Immissionsschutzgründen und unter Berücksichtigung des minimierten Eingriffs nicht zu rechtfertigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Sportanlage ist an das Trennsystem an die Straße Hohe Geist angeschlossen.

Zusätzliche Regenwasserabflüsse wie z. B. von den Dachflächen der geplanten Sporthalle können durch den Regenwasservorflutkanal "Hohe Geist" nicht mehr aufgenommen werden. Es sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung / Regenwasserversickerung durchzuführen.

Die vorhandene Feldflur weist von Ost nach West ein leichtes Gefälle mit dem tiefsten Punkt im nordwestlichen Bereich in der Nähe der vorhandenen Wohngebäude auf. Dies hat bisher dazu geführt, dass sich bei starken Regenereignissen das Regenwasser dort

...

sammelte, da die Kanalisation - ohne ausreichende Rückhalteeinrichtungen - nicht in der Lage war, diese Wassermengen abzuleiten.

Durch die Neubauten der Sportanlage werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das anfallende Regenwasser muss zunächst im Plangebiet zurückgehalten werden und darf nur verzögert an die Kanalisation abgegeben werden. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde bereits mehrfach mit den Anliegern erörtert. Es sieht vor, entlang der südlichen Plangebietsgrenze in der Grünfläche eine Auffangmulde für das Regenwasser anzulegen. Dort kann sowohl das Regenwasser von der Sportfläche als auch anteiliges Regenwasser aus der angrenzenden Feldflur aufgenommen werden. Zwischen Sporthalle und Wohnbebauung wird statt einer Mulde ein Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von ca. 1,50 m vorgesehen.

Damit werden deutlich größere Rückhaltekapazitäten als rein rechnerisch für das Plangebiet erforderlich geschaffen. Insgesamt wird somit eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht. Eine Verbreiterung der RRB-Sole auf 5,00 m ist nicht erforderlich. Aufgrund der Tiefe des RRB ist eine Einzäunung des Beckens zwingend erforderlich.

Der Bauherr der Sporthalle hat im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die Fließvorgänge vom RRB zur Kanalisation kapazitätsmäßig bewältigt werden können. Auch der Freiflächengestaltungsplan wird vom Bauherrn erstellt und durch die Verwaltung auf Einhaltung der Begrünungsstandards überprüft.

Um die Energieversorgung zu gewährleisten, ist ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Straße Hohe Geist herzustellen.

Über dem südlichen Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

7.2 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Erweiterung der bestehenden Sportanlage an der Hohen Geist. Geplant ist die Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Tribüne für max. 199 Zuschauer, einer Stellplatzanlage (46 Stellplätze) und Freizeitsportflächen.

Um Lärmimmissionen soweit wie möglich von der angrenzenden Wohnbebauung fern zu halten, werden die Stellplatzanlage und die Freizeitsportflächen östlich der Sporthalle - und damit durch diese abgeschirmt, angeordnet.

Die Sportanlage des SV Concordia Albachten existiert seit 1965 an der Hohen Geist. Für die Sportanlage wie auch für die benachbarte Wohnbebauung besteht kein Bebauungsplan. Ihrer Charakteristik nach ist die Wohnbebauung einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Sie ist in den Jahren 1967 bis 1976 und damit deutlich später als die Sportanlage entstanden. Da die Wohnbebauung an die Sportanlage herangerückt ist, wirkt sich die Lärmvorbelastung durch die Sportanlage schutzmindernd auf die Wohngrundstücke aus. Aus der bestehenden Gemengelage ergibt sich, dass nicht die Richtwerte der 18. BImSchV maßgebend sind, sondern das - auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - ungünstigere Werte hinzunehmen sind.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Münster wurde daraufhin nachfolgende Vorgehensweise für die Überprüfung festgelegt:

1. Es ist für die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung nachzuweisen, welche Lärmbelastung durch die Nutzung der vorhandenen Spielfelder ausgeht. Es sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Mittelwert) zugrunde zu legen.
2. Da es sich im Altbestand um eine vorhandene Sportanlage handelt, kann der Altanlagenbonus berücksichtigt werden.
3. Die Beurteilung der von der Erweiterung - Sporthalle, Parkplatz und Freizeitsport - ausgehenden Lärmimmissionen erfolgt unter Beachtung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, ohne dass zunächst ein Summenpegel mit der Altanlage gebildet wird.
4. Soweit die Altanlage die Immissionsrichtwerte ggf. unter Ausschöpfung des Altanlagenbonus überschreitet, darf die zusätzliche Lärmbelastung durch die Erweiterung nicht zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmbelastung durch die Altanlage führen. Ist eine Erhöhung der Lärmbelastung nachgewiesen, so ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden, wobei die Erweiterung allein betrachtet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht überschreiten darf. Der Altanlagenbonus ist dabei für die Erweiterung zu vernachlässigen.
5. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist gem. 18. BImSchV zu überprüfen, ob durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen der vorhandene Pegel der Verkehrsgeräusche erhöht wird und / oder die maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten werden.

Folgende Geräuschquellen wurden berücksichtigt:

- die Sporthalle mit Nutzungszeiten Mo. - Fr. 8.00 - 15.00 Uhr für Schulsport, Mo. - Fr. 15.00 - 22.00 Uhr, Sa. 9.00 - 22.00 Uhr und So. 9.00 - 19.00 Uhr für Vereinssport. Bei Meisterschaftsspielen ist von einer Belegung der Tribüne mit 199 Zuschauern auszugehen. Die Nutzung erfolgt damit auch in den Ruhezeiten gem. 18. BImSchV (werktags 20.00 - 22.00 Uhr, Sonn- und Feiertag 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr).
- Die Spielfelder der Altanlage (Fußballsport) werden für Trainingsbetrieb werktags zwischen 15.00 und 21.45 Uhr sowie für Meisterschaftsspiele mit Zuschauerbeteiligung an Samstagen, Sonn- und Feiertagen zwischen 12.30 Uhr und 18.00 Uhr, d. h. auch während der Ruhezeiten genutzt.
- Die Freizeitsportnutzung erfolgt eher unregelmäßig. Ausgegangen wurde von Ballspielen Mo. - Fr. 14.00 - 20.00 Uhr, Sa./So. 10.00 - 20.00 Uhr, d. h. auch während der Ruhezeiten.
- Die Sporthalle soll einen Stellplatz mit 46 Stellplätzen erhalten. Der Parkplatz für die vorhandene Altanlage wurde mit 82 Stellplätzen berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung vom Februar 2003 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Berechnung der maximalen Beurteilungspegel wurde zunächst für jede Geräuschquelle der Sportanlagenerweiterung sowie für die Altanlage separat durchgeführt. Erst in einem 2. Schritt wurden die Lärmimmissionen der Erweiterungsanlage mit denen der Altanlage überlagert. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte ohne Berücksichtigung von aktivem Lärmschutz.

- Weder durch den Trainings-, noch durch den Spielbetrieb in der Sporthalle ist eine Immissionsrichtwertüberschreitung (18. BImSchV) nachzuweisen. Dies gilt sowohl mit und ohne Zuschauerbeteiligung. Die Umfassungsbauteile der Sporthalle müssen jedoch den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend ausgeführt werden. Damit ist ein ausreichender Immissionsschutz bei Veranstaltungen mit Zuschauerbeteiligungen gewährleistet.
- Bestimmend für die Beurteilungspegel im Plangebiet sind vor allem die vom Parkplatz und seine Zufahrt ausgehenden Lärmbelastungen. Hierzu zählen das Türenschlagen,

...

das Starten der Kfz und deren Fahrbewegungen. Die strengen Anforderungen für die Nachtbewertung (ab 22.00 Uhr) in Allgemeinen Wohngebieten mit 40 dB/A bzw. 45 dB/A für Mischgebiete können durch die Kfz-Bewegungen auf dem Parkplatz nicht eingehalten werden. Daraus folgt, dass Veranstaltungen spätestens um 21.30 Uhr enden müssen, um eine Räumung des Parkplatzes bis 22.00 Uhr sicherzustellen.

Veranstaltungen, die nicht häufiger als 18 mal im Kalenderjahr stattfinden, gelten als "seltene Ereignisse". Für diese Fälle - z. B. Topspiele, Turnier - gelten erhöhte zulässige Beurteilungspegel. Mit einem maximalen errechneten Beurteilungspegel von 51 dB/A nachts im Bereich Hohe Geist 9 werden die Anforderungen an seltene Ereignisse (max. 55 dB/A nachts) auch im ungünstigsten Fall eingehalten.

- Für die östlich angrenzenden Freizeitsportflächen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten. Eine Einschränkung der Nutzungszeiten ist daher nicht erforderlich. Insbesondere die Abschirmung der Wohnbebauung durch die Sporthalle wirkt sich hier positiv aus. Mit dem Immissionsansatz für Bolzplätze sind auch andere weniger lärmintensive Sportarten wie Streetball und Inlineskating abgedeckt.
- Für das Sportzentrum (Altanlage) wurden die Lärmbelastungen von Fußballmeisterschaftsspielen mit bis zu 50 Zuschauern auf dem Rasen- bzw. Tennenplatz jeweils an Werktagen, Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der Ruhezeiten untersucht. Dabei wurden für das Gebäude Steinkuhle 1 54 dB/A (EG) bzw. 55 dB/A (OG) und für das Gebäude Hohe Geist 9 57 dB/A (EG) bzw. 58 dB/A (OG) ermittelt. Bei reinem Trainingsbetrieb reduziert sich die Belastung auf 50 bzw. 51 dB/A (Steinkuhle 1) und 53 bzw. 54 dB/A (Hohe Geist 9).

  Gemäß 18. BImSchV gelten folgende Immissionsrichtwerte:
  tags innerhalb der Ruhezeiten WA 50 dB/A, MI 55 dB/A,
  tags außerhalb der Ruhezeiten WA 55 dB/A, MI 60 dB/A,
  für die angrenzende Wohnbebauung sind die - gegenüber WA-Gebieten ungünstigeren - Richtwerte anzusetzen, da die Bebauung an die vorhandene Sportanlage herangerückt ist. Im Ergebnis kommt es nur beim Spielbetrieb mit Zuschauerbeteiligung innerhalb der Ruhezeiten zu geringfügigen Überschreitungen (3 bis 4 dB/A) des MI-Richtwertes, die auch nur an einem Gebäude festzustellen sind.

Diese Überschreitung ist für die derzeitige Nutzung des Sportzentrums Albachten nicht kritisch, da sie über den Altanlagenbonus der 18. BImSchV abgedeckt ist.

Der Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeiten führt - selbst bei Parallelbetrieb auf Rasen - und Tennenplatz nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Nach der Einzelbetrachtung der verschiedenen vorhandenen und geplanten Sportanlagenteile, wurden die Altanlage und der Erweiterungsbereich (Plangebiet) in ihren Auswirkungen überlagert mit folgendem Ergebnis:

1. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Erweiterung auch unter Berücksichtigung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete, die mit 50 dB/A innerhalb der Ruhezeiten bzw. 55 dB/A außerhalb der Ruhezeiten zu berücksichtigen sind, ist nicht gegeben.
2. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Altanlage kann nur für ein direkt an die Sportanlage angrenzendes Gebäude festgestellt werden. Dabei fanden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete Anwendung. Die Überschreitung beträgt weniger als 5 dB/A.
3. Soweit durch die zusätzliche Lärmbelastung der Erweiterung die Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Altanlage erhöht werden, ist auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte / Mischgebiete gewährleistet.

4. Am Objekt Hohe Geist 9 wird der Beurteilungspegel um max. 1 dB/A erhöht. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Ruhezeit beträgt aber weiterhin max. nur 3 dB/A. Da der Altanlagenbonus mit Abstand nicht ausgeschöpft wird, ist diese geringfügige Erhöhung von 1 dB/A unbedenklich.

5. Die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen - Hohe Geist / Steinkuhle - die durch das der Sportanlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen entstehen, führen nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung ist nicht ersichtlich. Daher wurde den diesbezüglichen Anregungen nicht gefolgt.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet besitzt eine weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft mit einem relativ geringen ökologischen Wert. Die Planung konzentriert sich auf die landschaftsökologisch weniger wertvollen landwirtschaftlichen Flächen.

Als unvermeidbare Eingriffe verbleiben die Versiegelung von belebten Böden, der erhöhte oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers und die damit einhergehende Absenkung des Grundwassers, hervorgerufen durch die Errichtung der Dreifachsporthalle und der Asphaltflächen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wurde für die Sportanlage mit geplanter Dreifachsporthalle bilanziert. Eine vergleichende Bewertung der vorhandenen Bestandswertigkeit mit der ökologischen Wertigkeit führt zu einem Werteinheitendefizit von ca. 19.000 Werteinheiten. Dies entspricht bei einer zugrunde gelegten Wertstufensteigerung der potenziellen Ausgleichsfläche von 2,5 Werteinheiten einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,76 ha.

Die Lage der Ausgleichsfläche wird nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 466 erbracht, sondern auf einer bereits im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücksfläche nachgewiesen. Die Auswahl des Standortes von der Lage, Abgrenzung und Größe zur Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs wird noch zu ermitteln sein.

Die für den Bebauungsplanbereich vorgesehene Ausgleichsfläche übernimmt für die Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe Ausgleichsfunktion. Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, anteilig zugeordnet. Eine prozentuale Zuordnung der aus der Erschließung und der Bebauung resultierenden Ausgleichsbedarfe erfolgt soweit erforderlich zu einem späteren Zeitpunkt.

7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)" in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte (ab 20.000 qm überbaubarer Grundfläche und ab 5.000 qm für Parkplätze) nicht erreicht werden.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

Plangebiet insgesamt	2,4 ha	= 100,0 %
Öffentliche Grünfläche (Sportanlage)	2,0 ha	= 83,3 %
Öffentliche Grünfläche (Bolzplatz/Spielbereich A)	0,3 ha	= 12,5 %
Straßenverkehrsflächen	0,1 ha	= 4,2 %

...

9. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zurzeit auf ca. 1,5 Mio. € geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat am **08.10.2003** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 466: Albachten – Sportzentrum / Hohe Geist

Münster, **16.10.2003**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister